

Stand:
30.07.2025

Stand: Frühzeitige Beteiligung

VVG Waldkirch – Gutach – Simonswald

9. FNP-Änderung „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“

Scopingunterlage



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



A handwritten signature in blue ink, likely of H.-J. Zurmöhle.

Inhalt

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

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.

Scoping

Ziel des vorliegenden **Scoping-Papiers** (scope = Reichweite, Umfang) zum Zeitpunkt der „frühzeitigen Beteiligung“ nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist es, einen Bearbeitungszwischenstand zur Abschätzung der Reichweite des Vorhabens zu dokumentieren.

Um dem Leser das Kontextwissen für die Festlegung des Untersuchungsrahmens zu vermitteln, wurden relevante Sachverhalte im Vorgriff auf den Umweltbericht dargestellt.

Die ausführliche Ermittlung und Bewertung aller Schutzgüter erfolgt zum Zeitpunkt der Offenlage.

Das Scoping-Papier ersetzt demzufolge den noch zu erarbeitenden Umweltbericht nicht.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Waldkircher Kernstadt (Abbildung 1) nahe der Bundesstraßenanschlussstelle Waldkirch-Ost und umfasst die Flurstücke 778/6, 778/3 (Teil) und 1168 (s. Karte in der Anlage). Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von der Kandelstraße, im Osten von Wald und im Süden von Wald und Wohnbebauung begrenzt (s. Abbildung 1).

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 2) dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren punktuell geändert werden.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung, Quelle Luftbild: LGL, www.lgl-bw.de. S. auch Karte in der Anlage

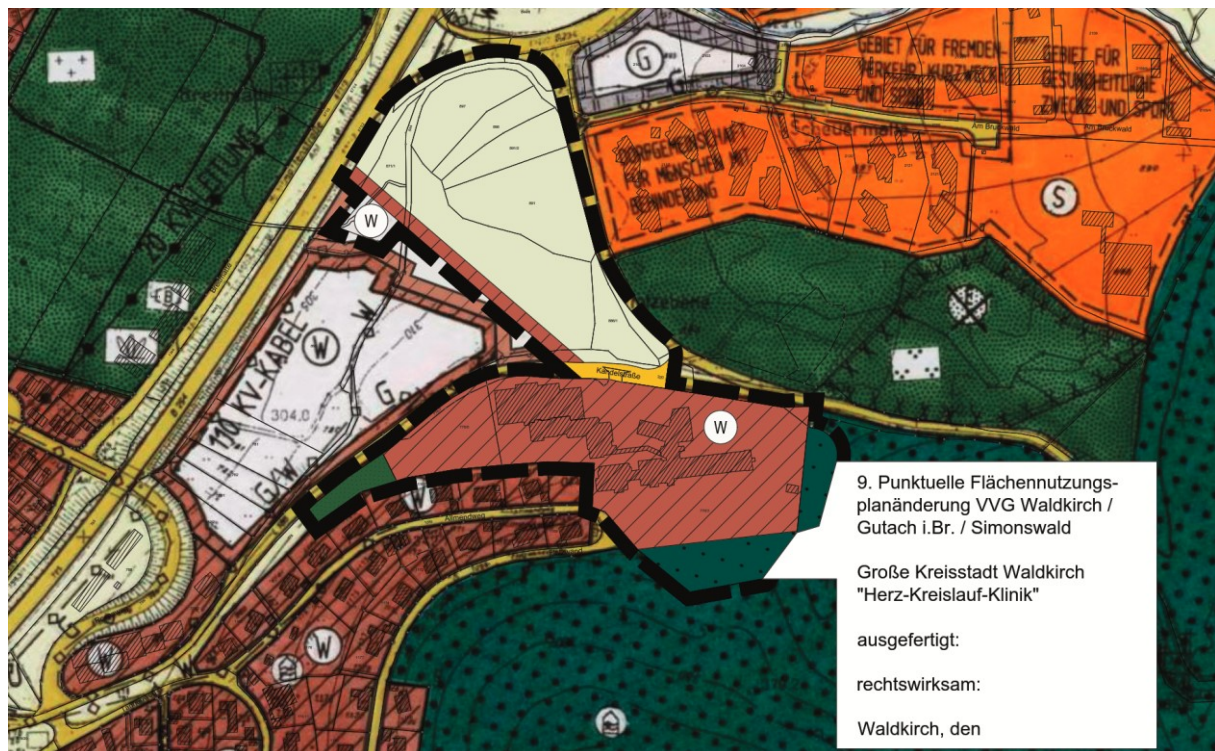


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches.

3 Kurzbeschreibung des Plangebietes

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

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele / Änderung
Größe: ca. 2,6 ha	Bestand (FNP): Sonderbaufläche	Ziel ist die Entwicklung von Wohnbebauung
Lage im VVG: Waldkirch		
Lage innerhalb der Gemeinde: im Nordosten der Waldkircher Kernstadt (Flurstücke 778/6, 778/3 (Teil) und 1168) an der Kandelstraße		
Topographie: Hanglage	Planung: Wohnbebauung	
Nutzung: bereits überwiegend bebaut (ehemaliger Klinikstandort)		

4 Schutzgebiete

Schutzgebiete: Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden die vom Vorhaben betroffen sind. Eine differenzierende Darstellung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.

5 Bewertung der Schutzgüter

Eine differenzierende und vertiefende Darstellung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage der sich derzeit noch in Erfassung und Bearbeitung befindet.

6 Maßnahmen zur Vermeidung- und Kompensation

Das dargestellte Maßnahmenkonzept wird im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik“ konkretisiert. Im vorab ist eine Zusammenfassung der bereits bekannten Maßnahmen bzw. noch zu prüfenden Maßnahmen in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Der erforderliche Bedarf an Ökopunkten wird im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert. Es sind Ausgleichmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen. Entsprechende Pflanzgebote für die Grünflächen werden im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan konkretisiert und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Weitere Maßnahmen für den Artenschutz werden nach Abschluss der örtlichen Erhebungen und im Zuge der Fertigstellung des Artenschutzgutachtens zur Offenlage konkretisiert.
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.
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. Im Zuge der Planung bis zur Offenlage und im Zuge der Entwässerungskonzeption wird geprüft ob, bzw. welche Flachdächer extensiv begrünt werden können.
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

Umweltbelang	Kurzbeschreibung der Maßnahme
	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag von Metalldächern.
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.
Landschafts- / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebote zur Eingrünung / Abschirmung zur freien Landschaft.
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 vorläufig beurteilt und werden bis zur Offenlage konkretisiert.

Tabelle 1: Tabellarische Übersicht der schutzgutweisen Bewertung der Planänderung

	Beschreibung	Änderung/Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung *
Biotope/Arten	<p>Schutzgut Biotope:</p> <p>Zusätzlich zur vorhandenen Bebauung (Gebäude, Wege, Stellplätze bzw. Nebenflächen) werden Grünflächen incl. Gehölze in Anspruch genommen. Eine entsprechende grünordnerische Konzeption sorgt durch zusätzliche Bepflanzung und Gestaltung auf den verbleibenden Grünflächen für eine dortige Aufwertung. Eine Konkretisierung erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.</p> <p>Schutzgut Arten:</p> <p>Die Untersuchungen zum betroffenen Tierartenbestand laufen noch. Die Ergebnisse und daraus folgende Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zur Offenlage.</p>	= / -

	Beschreibung	Änderung/Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung *
Biotope-Schutzgebiete	<p>Im Plangebiet, sowie in dessen näherem Umfeld sind folgende Schutzkategorien <u>nicht</u> betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waldschutzgebiet • Naturschutzgebiet • Naturdenkmale • Biosphärengebiet • Nationalpark <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Als Erschließungszone nach § 2 Abs. 5 der Naturparkverordnung unterliegt das Plangebiet nicht dem Erlaubnisvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde im Sinne dieser Verordnung. Eine konkretisierende Darstellung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan / Offenlage.</p>	n.b
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 HO10 / HQ100 und HQ-Extrem.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Flöztbächle verläuft ca. 65 m nördlich des Plangebiets talseitig und ist durch die geänderte Bebauung im Plangebiet nicht betroffen.</p> <p>Im Zuge der noch ausstehenden Entwässerungsplanung werden Maßnahmen konkretisiert.</p>	n.b
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 zur Offenlage ergänzt und ein evtl. verbleibendes Defizit schutzgutübergreifend durch Anlage-Aufwertung von Biotopen ausgeglichen.</p> <p>Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.</p> <p>Teile des Plangebiets werden nicht überplant und bleiben so als Grünfläche erhalten. Es wird geprüft, ob ggfs. Dächer begrünt werden</p>	= / -

	Beschreibung	Änderung/Beurteilung gegenüber ursprünglicher Darstellung *
	<p>können und diese somit Funktionen für den Naturhaushalt (Biotope, Wasserrückhaltung) übernehmen kann.</p> <p>Weitere Maßnahmen, die den Flächenverbrauch reduzieren, werden im Zuge der weiteren Planung geprüft und zur Offenlage 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 werden im Zuge der weiteren Planung geprüft und bis zur Offenlage festgeschrieben.</p>	= / -
Mensch /Lärm	<p>Im städtebaulichen Entwurf liegen die nächstliegenden Häuser Nr. 3-5 in einem Mindestabstand von 15-20 m zur L 186. Die L 186 verläuft unterhalb der vorgelagerten Böschung zur geplanten Bebauung. Die Lärmentwicklung durch den Verkehr auf der L 186 wird auch für die nächstliegende Wohnbebauung als gering voreingeschätzt bzw. ist durch geeignete Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Eine Prüfung und bedarfsweise Maßnahmenfestlegung erfolgt im Zuge der weiteren Planung bis zur Offenlage.</p>	= / -
Mensch/ Naherholung	Keine Unterschiede zwischen alter und neuer Nutzung	=
Kultur-Sachgüter	Keine Unterschiede zwischen alter und neuer Nutzung	=

*

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



Zusammenfassende Beurteilung Stand Frühzeitige Beteiligung

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-Sachgüter verändern sich die Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Erweiterung voraussichtlich nicht (=).

Für die Schutzgüter Boden, Fläche, Mensch-Lärm bleiben die Belastungen-Beeinträchtigungen voraussichtlich gleich bzw. können durch die in der weiteren Planung noch zu prüfende Maßnahmen vermieden oder/und ausgeglichen werden (=/-).

Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Wohnbaufläche insgesamt

- ☐ geeignet
- ☒ **geeignet mit Auflagen**
- ☐ bedingt geeignet
- ☐ ungeeignet

Eine differenzierende und abschließende Beurteilung erfolgt im Zuge der Planungskonkretisierung und im Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten zur Offenlage der sich derzeit noch in Erfassung und Bearbeitung befinden.

8 Anlagen

8.1 Literaturverzeichnis

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

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

8.2 Karte / Darstellung des Plangebietes



Karte: Geltungsbereich Bebauungsplan

Stadt Waldkirch

Bebauungsplan
"Ehemalige Herz-Kreislauf-Klinik"

Stand: 30.07.2025

Legende

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Flurstücksgrenzen

Datenquelle Digitales Orthophoto:
LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

MS 1:1.250

0

15

30

60


Meter



Plandatum 30.07.2025

Bearbeiter J. Birmele

Planformat 297 x 420 / A3



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
79183 Waldkirch, Freie Straße 1
Tel. 07681/4937055
planung@zurmoehle.com