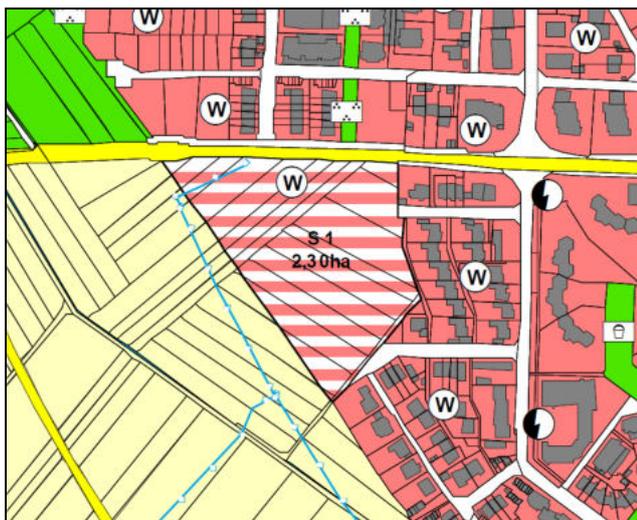


S 1 Falkenstein III

Gemarkung Staufen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,30 ha Lage: westlicher Ortseingang Staufen, gegenüber Baugebiet Rundacker Topografie: nahezu eben Nutzung: größtenteils Acker, kleine Teilfläche Wiese Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II	FNP alt: Geplante Wohnbaufläche FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug im Westen – geringfügige Überschneidung kann als Ausformung angesehen werden • Ca. 80 m westlich: Biotop „Feldhecken am Südwestrand von Staufen“

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage
Erschließung: gute Erschließbarkeit, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Wettelbrunner Straße, bestehende Straßen in den benachbarten Gebieten)
Nahversorgung: gute Nahversorgung (ca. 1,0 km Entfernung zum Ortskern)
Nutzungskonflikte: mittlere Verkehrsemissionen / Schallschutz wegen Umgehungsstraße; nördlicher Streifen von ca. 25 m Breite von HQ_{extrem} betroffen
Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, Lückenschluss
Insgesamt sinnvolle städtebauliche Arrondierung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • geeignet

Abwägung / Empfehlung

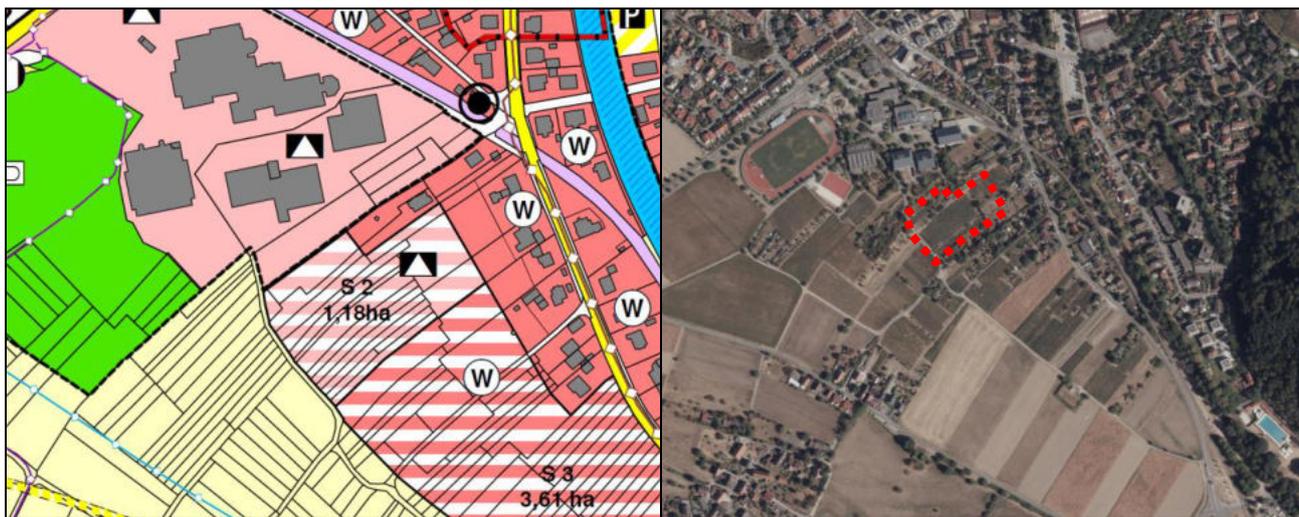
Es sollte darauf geachtet werden, dass bei Planumsetzung die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert ist.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- Ggf. Beachtung Lärmschutz (wegen Umgehungsstraße)
- Anschluss an die bestehende Grünschneise im Gebiet Rundacker II (Naherholung)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung erforderlich
- Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Wasserleitung
- Hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der teilweisen Lage im HQ_{extrem}
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift

S 2 Erweiterung Schulareal

Gemarkung Staufen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,18 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug angrenzend im Westen • Nördlich in unmittelbarer Nähe: Biotop „Gehölze am Schulzentrum südlich Staufen“
Lage: südlich von Staufen, westlich von der Münstertaler Str.		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Schule“	
Nutzung: Weinreben, Gärten, Streuobst		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I		
Städtebauliche Einschätzung		
<p>Standortgunst: in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Schulareal</p> <p>Erschließung: Erschließung über bestehendes Schulareal möglich, Haltestelle Bahnhof Staufen Süd in ca. 100 m Entfernung</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schulareal im Norden, ca. 0,7 km Entfernung zum Ortskern)</p> <p>Nutzungskonflikte: mittlere Verkehrsemissionen / Schallschutz wegen Umgehungsstraße; Wohnnutzung in der Nachbarschaft; Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Sinnvolle städtebauliche Arrondierung sowie Erweiterung für Schulareal</p>		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet (vertiefende Prüfung erforderlich)

Abwägung / Empfehlung

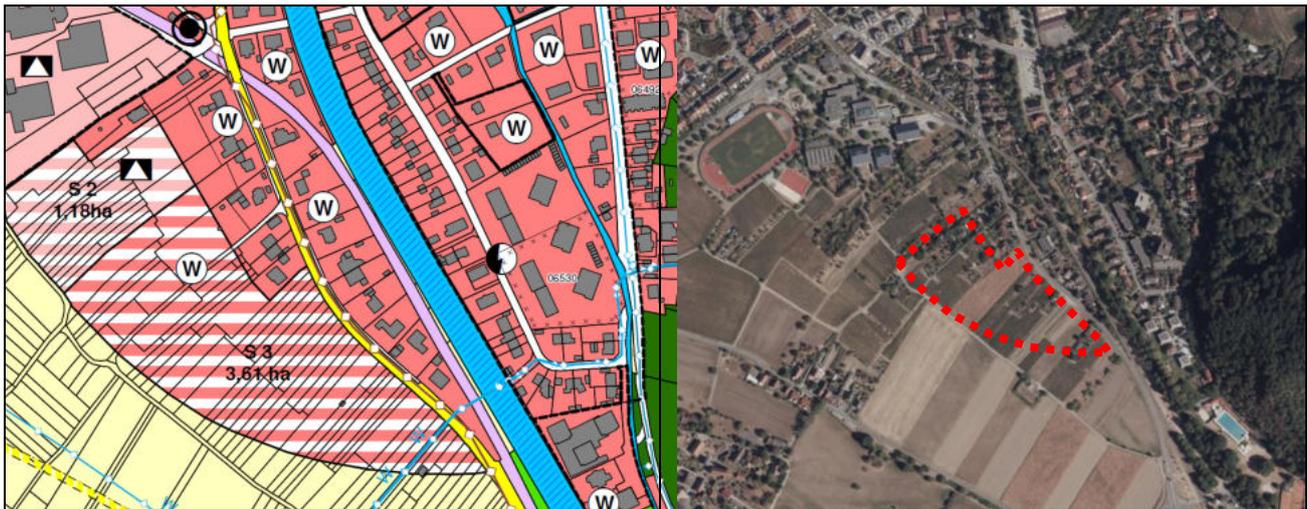
Eventuelle Lärmkonflikte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen, ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Arten- und naturschutzfachliche Konflikte können durch den Erhalt wertvoller Strukturen minimiert werden, ansonsten besteht ein hoher Ausgleichsbedarf. In der weiteren Planung sind die Kaltluftströme zu berücksichtigen, eine Aufheizung kann durch die bauliche Anordnung der Gebäude und durch die eingesetzten Materialien minimiert werden.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- Ggf. Beachtung Lärmschutz (wegen Umgehungsstraße sowie Lärmemissionen aus dem Plangebiet)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Klärung der bestmöglichen Erschließung
- Erhalt hochwertiger Streuobstbäume und Gehölzstrukturen
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift
- Berücksichtigung Kaltluftströme

S 3 Steiner

Gemarkung Staufen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 3,61 ha Lage: südlich von Staufen, westlich von der Münstertäler Str. Topografie: nahezu eben Nutzung: Weinreben, Kleingärten, Ackerflächen, Wiese, Streuobst Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I (über 50%) und II	FNP alt: Größtenteils landwirtschaftliche Fläche, an der Münstertäler Str. Streifen als Wohnbaufläche FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug angrenzend im Westen
Städtebauliche Einschätzung		
Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage Erschließung: gute Erschließbarkeit, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Münstertäler Straße, zukünftige Umgehungsstraße) Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schulareal im Norden, ca. 0,8 km Entfernung zum Ortskern) Nutzungskonflikte: mittlere Verkehrsemissionen / Schallschutz wegen Umgehungsstraße; Wohnnutzung in der Nachbarschaft; Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild Geeignete städtebauliche Weiterentwicklung im Zusammenhang mit S 2 und der zukünftigen Umgehungsstraße		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet (vertiefende Prüfung erforderlich)

Abwägung / Empfehlung

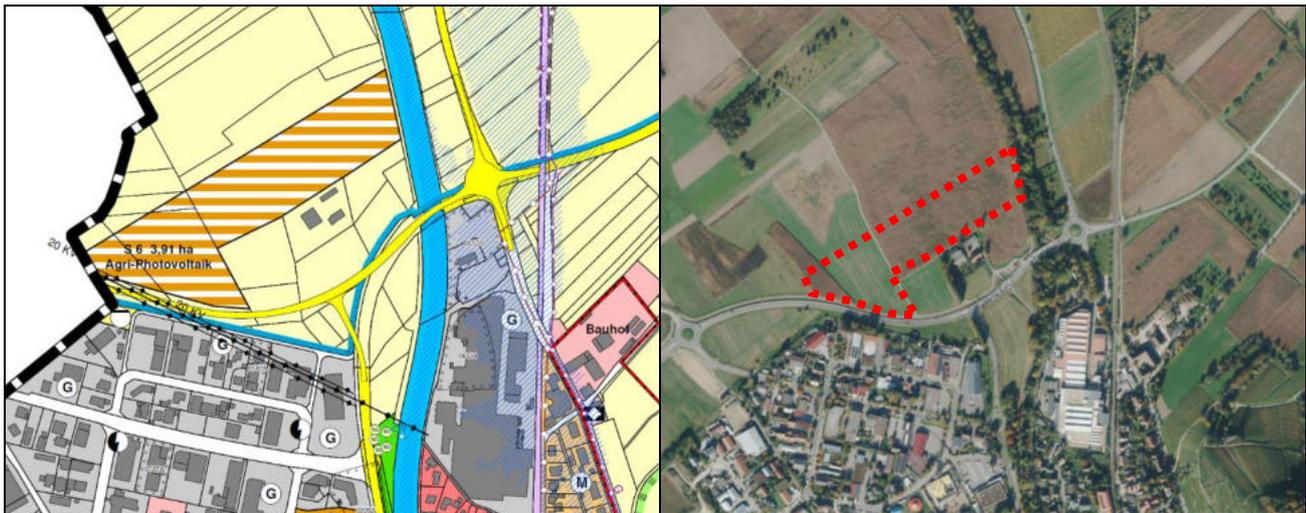
Arten- und naturschutzfachliche Konflikte können durch den Erhalt wertvoller Strukturen minimiert werden, ansonsten besteht ein hoher Ausgleichsbedarf. In der weiteren Planung sind die Kaltluftströme auch im Hinblick auf das benachbarte Schulareal zu berücksichtigen, eine Aufheizung kann durch die bauliche Anordnung der Gebäude und durch die eingesetzten Materialien minimiert werden.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- Beachtung Lärmschutz (wegen Umgehungsstraße)
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich,
- Erhalt hochwertiger Streuobstbäume und Gehölzstrukturen
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift
- Berücksichtigung Kaltluftströme
- Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Wasserleitung

S 6 Agri-Photovoltaik

Gemarkung Staufen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 3,91 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug angrenzend im Norden • Lage innerhalb des WSG-FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen, Wasserschutzgebietszone III B
Lage: nördlich von Staufen, westlich vom Neumagen		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ (Doppelnutzung Landwirtschaft und Solar)	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz: <u>Flächenbilanzkarte</u> Vorrangfläche II <u>Wirtschaftsfunktionskarte</u> Vorrangflur II		
Städtebauliche Einschätzung		
Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, Flächen werden bereits als Ackerflächen genutzt und könnten zusätzlich mit Solaranlagen genutzt werden Erschließung: gute Erschließbarkeit, gute überörtliche Verkehrsanbindung (über Umgehungsstraße) Nutzungskonflikte: Fläche geringfügig im Westen von HQ _{extrem} betroffen; Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte; wichtige Naherholungszone entlang des Neumagens Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild Geeigneter Standort für die Unterbringung von Agri-Photovoltaik		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Abwägung / Empfehlung

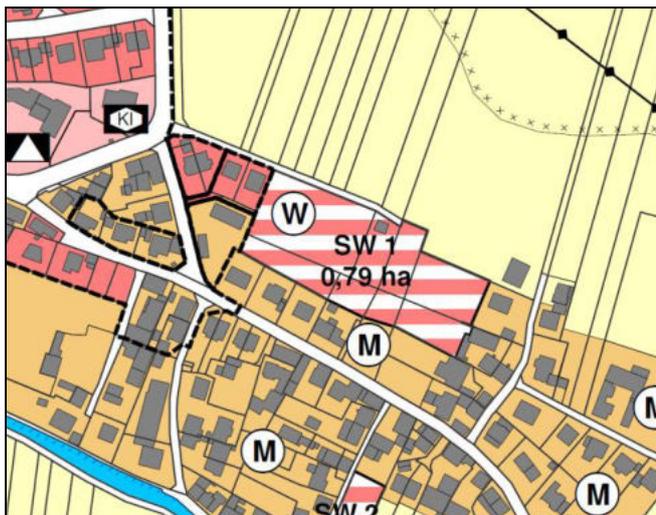
Die Fläche wird im Vergleich zum Vorentwurf deutlich verkleinert, so dass sie sich vollständig außerhalb des Regionalen Grünzugs befindet. Die bestehende Fußwegeverbindung entlang der Neumagens sowie die bestehende Flora und Fauna sind durch einen entsprechenden Abstand und eine Eingrünung zu berücksichtigen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung Neumagen mit Naherholungszone (Fußwegeverbindung Bad Krozingen – Staufen) z. B. durch entsprechenden Abstand und Eingrünung / Minderung der Eingriffe ins Landschaftsbild
- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich / Feld-Vögel
- Ggf. Berücksichtigung Blendwirkung (auch im Hinblick auf die Wasservögel in der Nähe vom Neumagen)
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschl. angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet sein)
- Ggf. Einzäunung regeln

SW 1 Östlich Schmiedegasse

Gemarkung Wettelbrunn



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,79 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: am nördlichen Ortsrand, östlich von der Schmiedegasse		
Topografie: Gelände steigt leicht an	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	
Nutzung: Wiese im Westen, Gartenparzellen im Osten		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte k. A.		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: gute Erschließbarkeit (von Westen), gute überörtliche Verkehrsanbindung (Weinstraße, K4943)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur</p> <p>Nutzungskonflikte: geringe Verkehrsemissionen / Schallschutz</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Sinnvolle städtebauliche Arrondierung und Lückenschluss</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet

Abwägung / Empfehlung

Die Ausweisung wird als sinnvolle Arrondierung angesehen, der Artenschutz kann auf Ebene der Bebauungsplanung abschließend geprüft und bewältigt werden.
--

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

<ul style="list-style-type: none"> Ortsrandeingrünung erforderlich Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift Berücksichtigung Denkmalschutz (teilweise Lage innerhalb des als Prüffall ausgewiesenen älteren Siedlungskerns von Wettelbrunn – Liste der KD, lfd. Nr. 5, ADAB-Id. 105514732)
--

SW 2 Im Vogelsang

Gemarkung Wettelbrunn



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,13 ha	FNP alt: Gemischte Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: Baulücke im Südosten von Wettelbrunn		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	
Nutzung: Gartengrundstücke, Obstbaumbestand		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte k. A.		
Städtebauliche Einschätzung		
Standortgunst: Baulücke an bestehender Erschließungsstraße Erschließung: sehr enge Erschließung über „Im Vogelsang“ Nahversorgung: gute Nahversorgung Nutzungskonflikte: keine Verkehrsemissionen; sehr enge Erschließung Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild Sinnvolle Innenentwicklung		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet

Abwägung / Empfehlung

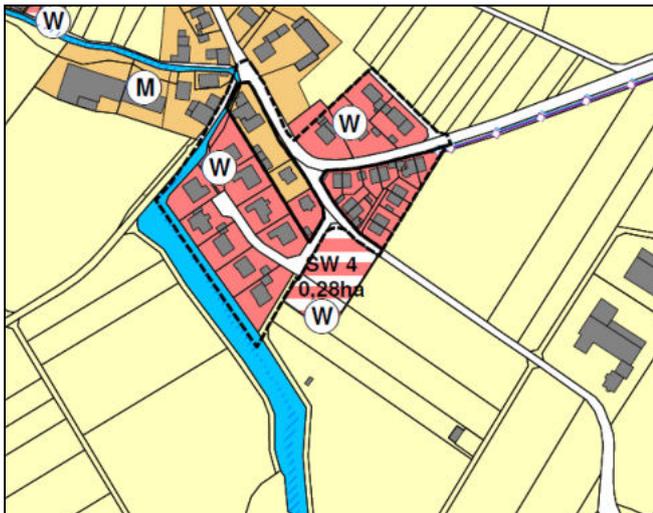
Der Gewässerrandstreifen ist zu berücksichtigen. Auf Bebauungsplanebene ist bei Bedarf eine Untersuchung der Nutzungskonflikte mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen durchzuführen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Prüfung Erforderlichkeit Eingrünung / Grünstreifen zum Höllgraben
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen
- Berücksichtigung Denkmalschutz (Lage innerhalb des als Prüffall ausgewiesenen älteren Siedlungskerns von Wettelbrunn – Liste der KD, lfd. Nr. 5, ADAB-Id. 105514732)
- Evtl. Erhalt hochwertiger Streuobstbäume und Gehölzstrukturen
- Ggf. Untersuchung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen

SW 4 Im Bächlefeld Südost

Gemarkung Wettelbrunn



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,28 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Regionaler Grünzug im Osten – Überschneidung kann als Ausformung angesehen werden Ca. 30 m südlich: Biotop „Naturnaher Bach am Süden- de von Wettelbrunn“
Lage: südöstlicher Siedlungsrand		
Topografie: nahezu eben, zur Straße Im Bächlefeld Böschungen	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz: Vorrangflur I Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: gute Erschließbarkeit über bestehendes Straßennetz (Fohrenbergstraße, Im Bächlefeld), gute überörtliche Verkehrsanbindung</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur</p> <p>Nutzungskonflikte: geringe Verkehrsemissionen / Schallschutz; Überschneidung mit Regionalem Grünzug</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Sinnvolle städtebauliche Arrondierung</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet

Abwägung / Empfehlung

Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Nutzungskonflikte entstehen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind als gering bis mittel einzustufen und können in der Bebauungsplanung bewältigt werden.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Evtl. Erhalt bestehender Baum im Nordwesten des Plangebiets an der Straße Im Bächlefeld
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift

SW 5 Am Gallenweilerweg

Gemarkung Wettelbrunn



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,21 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche, Bau- schutzbereich Flugplatz Bremgarten	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Lage im Regionalen Grünzug Nördlich Biotop „Feldhecke im Gewann 'Fuchsraine““ direkt angrenzend; ca. 15 m östlich Biotop „Feldhecke südlich Gallenweiler“
Lage: an der Gemarkungsgrenze zu Heitersheim		
Topografie: nahezu eben, in den Grenzbereichen Böschungen		
Nutzung: Einzelne Gebäude, Wiese, Kirschplantage, ehemaliges Tanklager der Bundeswehr (Fliegerhorst Bremgarten)	FNP-Fortschreibung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausanlage“	
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte k. A. Wirtschaftsfunktionskarte k. A.		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Lage im Außenbereich, ehemals genutzte Militäranlage
Erschließung: gute Erschließbarkeit über bestehendes Straßennetz, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Staufener Straße, Oberer Gallenweilerweg)
Nutzungskonflikte: Altlasten, Spritzmittelabdrift
Ortsbild: geringer Eingriff in das Ortsbild durch bauliche Vorbelastung
Sinnvolle Umnutzung einer ehemaligen Bundeswehrranlage (Tanklager); Entwicklung einer konkreten Ferienhaussiedlung (Baumhaus Lodges) in bereits erfolgter Abstimmung mit Regionalverband und RP Freiburg FB Raumordnung wegen der Lage im Regionalen Grünzug → positiver Bescheid über das Zielabweichungsverfahren vom 06.03.2025 liegt vor.

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet (mit Auflagen) 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Erhalt des Biotops

Abwägung / Empfehlung

Zur erneuten (2.) Offenlage wird die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbest. „Ferienhausanlage“ anstatt als Grünfläche mit der Zweckbest. „Freizeit + Erholung“ (siehe Offenlage) dargestellt. Das Nutzungskonzept sieht unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Grünstrukturen und der Bestandsbebauung einen zusätzlichen, jedoch sehr untergeordneten baulichen Eingriff (u.a. Baumhaus-Lodges) vor. Das Konzept wurde mit den zuständigen Behörden sowie mit der Stadt Heitersheim im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Offenlage) abgestimmt. Vorhandene Altlasten und die Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung
- Berücksichtigung des prägenden Gehölzbestands und Schutz des Biotops
- Berücksichtigung möglicher Altlasten und landwirtschaftlicher Belange (Spritzmittelabdrift)
- Deutlich untergeordnete bauliche Entwicklung

SG 1 Untere Matten West

Gemarkung Grunern



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,47 ha	FNP alt: Landwirtschaftliche Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug angrenzend im Nordwesten • Im Norden, Osten und Süden angrenzendes Biotop „Feldhecken am Eschbach zwischen Grunern und Galgenweiler“
Lage: westlicher Siedlungsrand		
Topografie: eben	FNP-Fortschreibung: Gewerbliche Baufläche	
Nutzung: Ackerflächen, randlich Gehölz und Baumbestand		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I und II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: guter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, angrenzend an bestehende Gewerbeflächen
Erschließung: gute Erschließbarkeit über bestehendes Straßennetz, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Ballrechter Straße)
Nutzungskonflikte: Plangebiet ist zur Hälfte von Starkregenereignissen und im Norden und Süden geringfügig von HQ_{extrem} betroffen
Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild unter der Voraussetzung, dass ebenso gute Eingrünung wie im Bestandsgebiet erfolgt
Sinnvolle gewerbliche Erweiterung

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• geeignet	• geeignet

Abwägung / Empfehlung

Da die Flächen von Starkregenereignissen betroffen sind, sollen vor der Realisierung einer Bebauung die Auswirkungen auf Dritte und mögliche Schutzmaßnahmen geprüft werden. In der Bebauungsplanung ist auch der Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Ortsrandeingrünung erforderlich
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Berücksichtigung angrenzendes Biotop
- Berücksichtigung Starkregenereignisse
- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen
- Hochwasserangepasste Bauweise aufgrund teilweiser Lage im HQ_{extrem}
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift
- Steuerung Einzelhandel

SG 3 Brühl III

Gemarkung Grunern



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,95 ha	FNP alt: Geplante Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: westlicher Ortseingang Grunern		
Topografie: eben		
Nutzung: Grünlandfläche	FNP-Fortschreibung: Wohnbaufläche	
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II (über 50%)		
Städtebauliche Einschätzung		
<p>Standortgunst: Ortsrandlage, Anschluss an bestehende Wohngebiete</p> <p>Erschließung: gute Erschließbarkeit (Anschluss an Dorfstraße), gute überörtliche Verkehrsanbindung</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur</p> <p>Nutzungskonflikte: beachtliche Verkehrsemissionen / Schallschutz; Plangebiet ist punktuell von Starkregenereignissen betroffen</p> <p>Ortsbild: geringer bis mittlerer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Sinnvolle städtebauliche Arrondierung</p>		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Abwägung / Empfehlung

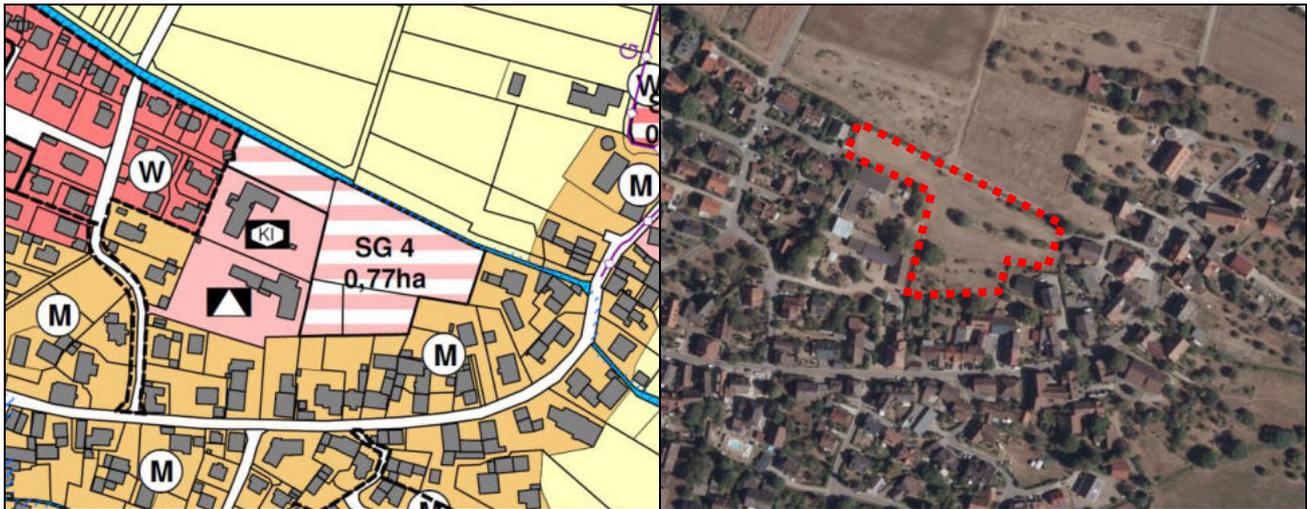
Auf Bebauungsplanebene ist ein entsprechender Ausgleich (Streuobstwiese, Biotopverbundfunktion, Artenschutz) zu erbringen. Da die Flächen von Starkregenereignissen betroffen sind, sollen vor der Realisierung einer Bebauung die Auswirkungen auf Dritte und mögliche Schutzmaßnahmen geprüft werden. Auf Bebauungsplanebene sind etwaige Nutzungskonflikte mit angrenzendem Gewerbegebiet zu beachten.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Prüfung Ortsbild / Ortsrandeingrünung erforderlich
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Evtl. Erhalt bestehender Einzelbaum am Südrand / Prüfung auf Streuobstbestand (§ 33a NatSchG)
- Sicherung der Erschließung über die Dorfstraße für Brühl II
- Beachtung Lärmschutz bzw. etwaige Nutzungskonflikte mit angrenzendem Gewerbegebiet
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung und Bewirtschaftung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden, Bestandsschutz Hofstellen im Süden), Spritzmittelabdrift
- Berücksichtigung Starkregenereignisse
- Berücksichtigung Denkmalschutz (teilweise Lage innerhalb des als Prüffall ausgewiesenen älteren Siedlungskerns von Grunern – Liste der KD, lfd. Nr. 11, ADAB-Id. 105259109)

SG 4 Grunern Nord

Gemarkung Grunern



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,77 ha	FNP alt: Gemischte Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Regionaler Grünzug angrenzend im Norden
Lage: nördlicher Siedlungsrand		
Topografie: eben	FNP-Fortschreibung: Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindergarten“	
Nutzung: Gründlandflächen, vereinzelt Obstbaumbestand		
Flurbilanz: Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II (über 50%) Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II		

Städtebauliche Einschätzung

Standortgunst: guter Flächenzuschnitt bis auf den ca. 20 m breiten Streifen im Nordwesten, der aber als Erweiterungsfläche für den Kindergarten genutzt werden kann; angrenzend an bestehende Gemeinbedarfsflächen; Ortsrandlage

Erschließung: Erschließbarkeit schwierig, aktuell nur über Kindergarten und Schule gegeben

Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur

Nutzungskonflikte: keine Verkehrsemissionen; fehlende Erschließung; Plangebiet ist punktuell von Starkregenereignissen betroffen

Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche

Potenzielle Erweiterungsfläche für Schule / Kiga oder sonstige öffentliche Einrichtung durch Anschluss an bestehende Gemeinbedarfsfläche

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Abwägung / Empfehlung

Auf Bebauungsplanebene ist eine vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung notwendig. Der Gewässerrandstreifen ist zu berücksichtigen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Prüfung Ortsbild / Ortsrandeingrünung erforderlich
- Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich
- Evtl. Erhalt bestehende Obstbäume / Prüfung auf Streuobstbestand (§ 33a NatSchG)
- Klärung der bestmöglichen Erschließung
- Ggf. Spritzmittelabdrift
- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen
- Berücksichtigung Denkmalschutz (im östlichen Randbereich Überschneidung mit dem als Prüffall ausgewiesenen älteren Siedlungskern von Grunern – Liste der KD, lfd. Nr. 11, ADAB-Id. 105259109)