

Umweltbericht

Verfahrensstand: Offenlage

Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020
der Stadt Freiburg im Breisgau



Stand: 06.12.2023

Auftraggeber: Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH

HABITAT
WERKSTATT

Niclas Ruppert

Landschaftsarchitekt und Landschaftsplaner

Ferdinand-Weiß-Str. 65

79106 Freiburg

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1
2 Grundlagen 3
2.1 Rechtliche Grundlagen 3
2.2 Fachplanerische Grundlagen 3
2.2.1 Übergeordnete und kommunale Vorgaben 3
2.2.2 Fachgutachten und Konzepte 3
2.2.3 Geschützte Gebiete 4
3 Beschreibung des Vorhabens 5
4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 6
5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung – Nullvariante11
6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen11
6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung11
6.2 Maßnahmen zum Ausgleich12
6.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)12
7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten12
8 Zusammenfassung13
9 Quellen14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (Quelle: FreiGIS, Stadt Freiburg) 1
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: FreiGIS; Stadt Freiburg) 2
Abbildung 3: Plangebiet mit Flurstücken (Quelle: FreiGIS; Stadt Freiburg; verändert) 2
Abbildung 4: 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg im Breisgau (Quelle: Stadtplanungsamt Freiburg) 5

1 Einleitung

Für den geplanten Neubau eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 25930/3, derzeit ein ehemaliger Bau- und Gartenfachmarkt, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“ Plan-Nr. 6-125“ erforderlich. Die Bebauungsplanänderung stellt eine Innenentwicklung dar und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg stellt auf der Fläche eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die östlich an den geplanten Neubau angrenzende Fläche (Wohngebäude) sowie die im Südwesten angrenzenden Gebäude (Beherbergungsbetrieb) entsprechen in ihrer tatsächlichen Nutzung nicht der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan. Auch der geplante Neubau wird nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung entsprechen.

Da die dargestellte Nutzung in der gesamten Sonderbaufläche (1,5 ha) somit weder der tatsächlichen noch der geplanten Nutzung (Bebauungsplan Nr. 6-125) entspricht, soll der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg geändert werden. Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans „ehem. OBI Standort Basler Landstraße“ soll das gesamte Sondergebiet zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Aufgrund von Art und Umfang der geplanten Änderung wird die Änderung im Regelverfahren durchgeführt.



Abbildung 1: Übersichtslageplan (Quelle: FreiGIS, Stadt Freiburg)

FreiGIS

Freiburg
IM BREISGAU



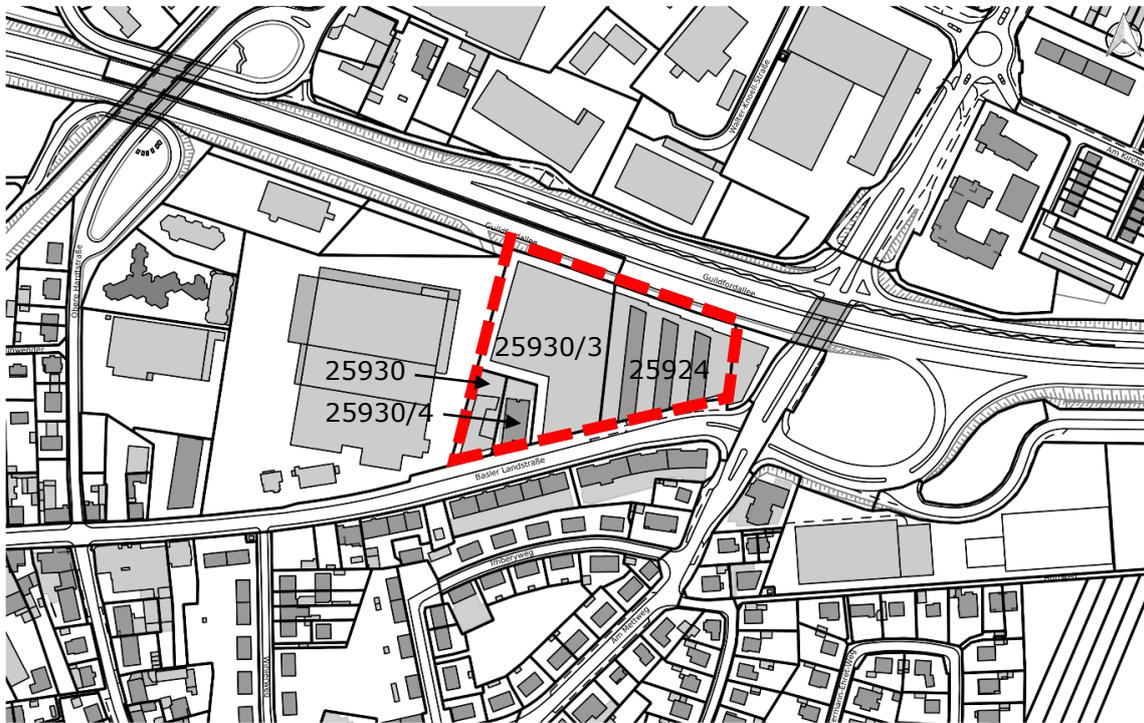
Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab 1:1500, Datum: 08.12.2022

0 20 40 60 80m

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (Quelle: FreiGIS; Stadt Freiburg)

FreiGIS

Freiburg
IM BREISGAU



Dieser Auszug wurde maschinell erzeugt - Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Freiburg i. Br.
Maßstab 1:2500, Datum: 29.03.2023

0 20 40 60 80m

Abbildung 3: Plangebiet mit Flurstücken (Quelle: FreiGIS; Stadt Freiburg; verändert)

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6(7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Hierfür wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Auswirkungen des Vorhabens in einem Umweltbericht beschrieben.

2.2 Fachplanerische Grundlagen

2.2.1 Übergeordnete und kommunale Vorgaben

Die Fläche wird im Landschaftsplan 2020 (IUS Weisser & Ness 2006) der Stadt Freiburg als „Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgungsanlage“ dargestellt. Entlang der „Guildfordallee“ wird eine regionale/lokale Luftleitbahn dargestellt und südlich des Änderungsbereichs entlang der „Basler Landstraße“ wird eine Optimierung und Ausschilderung des Wegenetzes dargestellt.

2.2.2 Fachgutachten und Konzepte

„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung inkl. Kartierergebnisse Mauersegler“ für den Bebauungsplan „Basler Landstraße 16“ (faktorgruen 2023)

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Flurstück Nr. 25930/3 durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Jahreszeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten) keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind.

Klimaökologische Ersteinschätzung Projekt „Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg“ | Freiburg (GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2021)

Ebenfalls im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde eine klimaökologische Ersteinschätzung durchgeführt, um die stadtklimatische Situation und Beurteilung des Vorhabens zu begutachten. Da die Untersuchungsfläche über den Umgriff des Bebauungsplans hinausgeht, können die Ergebnisse der Ersteinschätzung auch für den gesamten Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung genommen werden. Die Fläche weist aufgrund der Lage und des hohen Versiegelungsgrades einen sehr hohen Wärmeinseleffekt auf.

Klimaanpassungskonzept „Hitze“ (berchtoldkrass space&options und GEO-NET Umweltconsulting GmbH 2019)

Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Freiburg wird das Gebiet als Hitze-Hotspot Tag „Gewerbegebiet Haid – Ost/Krummacker“ dargestellt. Die bioklimatische Situation in dem Gebiet wird tags und nachts als weniger günstig bis ungünstig beschrieben. Tagsüber kommt es örtlich zu hohen Hitzebelastungen.

Biodiversitäts-Check für urbane/suburbane Räume in Freiburg im Breisgau
(Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2020)

Das Gebiet wird im Biodiversitäts-Check für urbane/suburbane Räume (BDC) dem Urbanen Habitatkomplex „Gewerbegebiet Haid – Ost“ zugeordnet. Der Habitatkomplex wird als überwiegend verarmt mit lokal bedeutsamen Teilflächen und Strukturen (v. a. Ruderalflächen, Randstrukturen und ggf. Strukturen für gebäudebewohnenden Arten) beschrieben.

2.2.3 Geschützte Gebiete

Im Gebiet selbst und direkt angrenzend befinden sich keine geschützten Gebiete und Einzelobjekte.

3 Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg soll die „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ (EH 23)“ zukünftig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Planungsrechtlich wird hierdurch eine gemischte Nutzung (Einzelhandel/Gewerbe zusammen mit Wohnnutzung) der Fläche vorbereitet.

Das Gebiet (Flurstücke Nr. 25930, 25930/3, 25930/4 und 25924) umfasst eine Größe von ca. 14.630 m² und ist großflächig bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind größtenteils versiegelt. Die Dachflächen der Gebäude sind zum Teil mit Dachbegrünung ausgestattet. Bei den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 25930/4 und 25924 handelt es sich um Wohngebäude, auf dem Flurstück 25930 um ein Hotel und auf dem Flurstück 25930/3 um einen ehemaligen Bau- und Gartenfachmarkt.

30. Änderung des FNP 2020 "ehem. OBI-Standort Basler Landstraße" (Entwurf)

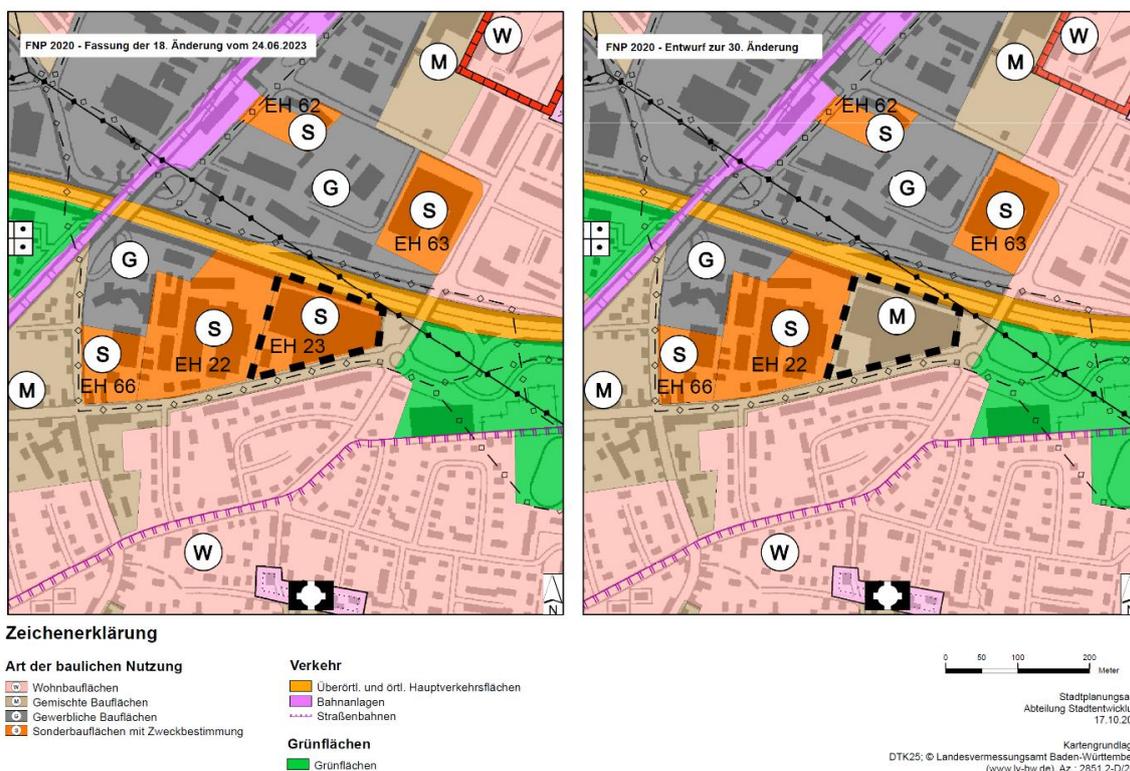


Abbildung 4: 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg im Breisgau (Quelle: Stadtplanungsamt Freiburg)

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

<p>Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt</p>	<p><u>Bestand und Bewertung</u></p> <p>Das Areal ist größtenteils versiegelt und großflächig von Gebäuden bestanden. Die Dachflächen der Gebäude sind zum Teil begrünt. Die Dachbegrünung des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes ist laut der artenschutzrechtlichen Prüfung (faktorgruen 2023) an verschiedenen Stellen so beschädigt, dass der Unterbau sichtbar ist.</p> <p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass das Areal nur eine geringe Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen bietet. Für gebäudebewohnende Arten besteht laut der artenschutzrechtlichen Prüfung jedoch eine Habitateignung.</p> <p><u>Auswirkungen der Planung</u></p> <p>Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“ wird vor allem eine Wohnnutzung auf einer für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ geringwertigen Fläche ermöglicht und für die vorhandene Bebauung im Osten gesichert. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass erhebliche Eingriffe in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt“ vorbereitet werden.</p> <p>Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf Ebene des Bauungsplans erarbeitet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung (Flurstück 25930/03) durchgeführt (faktorgruen 2023). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Habitateignung für die Art Mauersegler am Gebäude vorhanden ist. Im Zuge der durchgeführten Kartierung konnte jedoch kein Nachweis der Art erbracht werden. Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (jahreszeitliche Beschränkungen der Arbeiten) sind durch den Abriss des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</p> <p>Für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ werden durch die geänderte Darstellung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.</p>
-------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Fläche</p>	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Das Areal ist großflächig versiegelt und wird bereits zum Teil für Wohnzwecke und einen Beherbergungsbetrieb genutzt. Ein Teil der Bebauung, im Bereich des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes, steht leer.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“ wird auf bereits versiegelten Flächen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch sparsam mit dem Schutzgut Fläche umgegangen wird.</p> <p>Für das Schutzgut „Fläche“ werden durch die geänderte Darstellung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.</p>
<p>Boden</p>	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Die Bodenkarte 1.50.000 (BK 50) (Regierungspräsidium Freiburg und Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) 2023) stellt die Fläche der Flächennutzungsplanänderung als „Siedlung“ ohne Bewertung dar. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Fläche besitzt das Areal eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut „Boden“.</p> <p><u>Auswirkungen der Planung</u> Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“ ist nicht davon auszugehen, dass nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzguts vorbereitet werden. Im Bodenschutz und Altlastenkataster der Stadt Freiburg wird im Bereich des Flurstücks 25930/3 eine Objektfläche Nr. 2645 (Kategorie B – Belassen zur Wiedervorlage) dargestellt. Der weitere Umgang mit Bodenschadstoffen ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Für das Schutzgut „Boden“ werden durch die geänderte Darstellung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.</p>
<p>Wasser</p>	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Der natürliche Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades bereits stark eingeschränkt. Lediglich die vorhandenen Dachbegrünungen leisten einen gewissen Beitrag zum Regenrückhalt auf der Fläche.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte</p>

	<p>Baufläche“ ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer höheren Versiegelung kommt.</p> <p>Für das Schutzgut „Wasser“ werden durch die geänderte Darstellung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.</p>
Klima und Luft	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Der klimaökologischen Ersteinschätzung, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, kann entnommen werden, dass die Fläche aufgrund der Lage und des hohen Versiegelungsgrades einen sehr hohen Wärmeinseleffekt aufweist. Die Lage am Rande einer primären Luftleitbahn sowie die angrenzenden Grünflächen wirken sich jedoch positiv auf das Areal aus. Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Freiburg wird das Areal tagsüber als „Hitze-Hotspot“ dargestellt.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“ kommt es im Gebiet voraussichtlich nicht zu weiteren Versiegelungen.</p> <p>Für das Schutzgut „Klima und Luft“ werden durch die geänderte Darstellung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet.</p>
Landschaftsbild	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Die Fläche befindet sich im innerstädtischen Bereich und ist für das Landschaftsbild nicht von Bedeutung.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p>
Mensch	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Das Areal ist großflächig versiegelt und wird bereits zum Teil für Wohnzwecke und einen Beherbergungsbetrieb genutzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Die maßgeblichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden vom Verkehr der umgebenden Straßen verursacht, und zwar insbesondere von der Guildfordallee. Die für eine Wohnnutzung festgelegten Immissionsrichtwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) und die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden vom Verkehrslärm sowohl am Tage, als auch in der Nacht überschritten. Die vom bestehenden Gewerbe ausgehenden Lärmimmissionen beschränken sich überwiegend auf Tageszeiten und bleiben unterhalb der Immissionsrichtwerte der einschlägigen TA Lärm.</p> <p>Laut Klimaanpassungskonzept Hitze der Stadt Freiburg liegt das Areal im Tages-Hitze-Hotspot „Gewerbegebiet Haid-Ost</p>

	<p>/Krummacker“. Kriterien für die Hitzebelastung sind vor allem der hohe Versiegelungsgrad, fehlendes Grün und ein Defizit an erreichbaren Entlastungsräumen. Aufgrund der Vorbelastungen besitzt das Areal nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Mensch.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Durch die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Gemischte Baufläche“ wird planungsrechtlich ein Mischgebiet mit Wohnnutzung und Gewerbenutzung des Areals vorbereitet.</p> <p>Die bestehenden Belastungen des Planungsgebietes durch Verkehrslärm und Hitze stehen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Schutzgut Mensch entgegen, so dass Konflikte vorbereitet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, um diese Konflikte zu reduzieren und die schutzbedürftige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p> <p>Für das Schutzgut „Mensch“ werden durch die geänderte Darstellung erhebliche Eingriffe vorbereitet. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen (Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung).</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p><u>Bestand und Bewertung</u> Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine amtlichen Kulturdenkmäler bekannt.</p> <p><u>Auswirkung der Planung</u> Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.</p>
<p>Wechselwirkungen</p>	<p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden in den bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits berücksichtigt. In der näheren Umgebung sind keine Planungen bekannt, welche zu Wechselwirkungen mit der Flächennutzungsplanänderung führen können.</p>
<p>Umgang mit Abfällen, Abwässern und Erneuerbaren Energien.</p>	<p>Das Grundstück ist aufgrund der Vornutzung bereits erschlossen. Abfälle und Abwässer können über die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme entsorgt werden. Im Zuge der Darstellung der Fläche als „Gemischte Baufläche“ bleibt grundsätzlich die Nutzung der Dachflächen für Solarnutzung möglich.</p>

Planungsalternativen	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine innerstädtische Umnutzung einer bereits stark versiegelten und zuvor intensiv genutzten Fläche. Planungsalternativen im Stadtgebiet würden voraussichtlich ähnlich geringe oder größere Auswirkungen auf die Schutzgüter haben.
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Freiburg weiterhin als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ dargestellt werden. Da das Gelände bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass in Zukunft eine Nutzung der Fläche im Sinne der Darstellung als Sonderbaufläche realisiert werden würde. Die Bestandssituation würde sich voraussichtlich nicht wesentlich ändern.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Durch die Planänderung werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Diese sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Verhindern bzw. zu Verringern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im vorliegenden Fall sind im Wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Lärm- und Hitzebelastungen für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld der Planänderung vorzusehen. Die Maßnahmen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In Folge der Planänderung werden Eingriffe in Bestandsgebäude vorbereitet. Hierbei sind Tötungen von gebäudebrütenden Arten (Mauersegler) nicht auszuschließen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG sind:

- Jahreszeitliche Beschränkungen der Abrissarbeiten.

Schutzgut Mensch

In Folge der Planänderung wird die Nutzungsart des Gebiets verändert. Lärm- und Hitzebelastungen im Plangebiet stellen erhebliche Beeinträchtigungen für die schutzbedürftige Nutzung (Wohnen) dar und stehen der Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen vorzusehen, welche die Eingriffe vermeiden oder minimieren.

Geeignete Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind unter anderem aktiver Lärmschutz in Form von tageszeitlichen Regulierungen des Lieferverkehrs sowie passiver Lärmschutz in Form von Schallschutzwänden, Gebäudestellung, Anordnung der Räume oder Schalldämmung.

- Tageszeitliche Regulierungen bzgl. Lieferverkehr
- Lärmschutzwand
- Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude wie Anordnung der Räume, Stellung des Baukörpers und Schalldämmung des Gebäudes

Geeignete Festsetzungen zur Klimaanpassung sind unter anderem Maßnahmen zur Verschattung und Begrünung von Gebäuden und versiegelten Flächen, die Anlage von hitzeentlastenden Freiräumen sowie die klimawirksame Begrünung von Innenhöfen. Das

Klimaanpassungskonzept Hitze schlägt konkret in diesem Hitze-Hotspot Entsiegelung und Entdichtung sowie Nachverdichtung in klimaoptimierter Weise vor.

- Entsiegelung
- Dachbegrünung
- Innenhofbegrünung
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen

Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Maßnahmen geeignet sind die im Kap. 4 beschriebenen erheblichen Umweltauswirkungen auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren. Es werden somit keine unüberwindbaren Planungshindernisse im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Freiburg vorbereitet.

6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Es wird davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung und Begleitung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsbeschreibung sowie die Bewertung der Schutzgüter erfolgte, „verbal-argumentativ“. Zur Behandlung der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sowie „Mensch“ wurde auf Gutachten zurückgegriffen, welche im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden.

Im Zuge der Umweltprüfung sind keine technischen Schwierigkeiten aufgetreten.

8 Zusammenfassung

Die Stadt Freiburg möchte mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Südwesten der Stadt zukünftig als „Gemischte Baufläche“ darstellen. Durch die geänderte Darstellung werden bis auf für das Schutzgut Mensch keine erheblichen Eingriffe vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die erheblichen Eingriffe durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können. Durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden somit keine unüberwindbaren Planungshindernisse vorbereitet.

Schutzgut	Wertigkeit	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering	Nicht erheblich; Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
Fläche	Gering	Nicht erheblich
Boden	Gering	Nicht erheblich
Wasser	Gering	Nicht erheblich
Klima und Luft	Gering	Nicht erheblich
Landschaftsbild	Gering	Nicht erheblich
Mensch	Gering bis Mittel	Erheblich; Für die schutzbedürftige Nutzung (Wohnen) werden erhebliche Beeinträchtigungen durch die Belastungen mit Verkehrslärm und die Hitzebelastungen vorbereitet. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
Kultur- und Sachgüter	Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	Nicht erheblich

9 Quellen

- Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung. 2020. „Biodiversität-Check für urbane/suburbane Räume in Freiburg im Breisgau - Streckbrief für Urbanen Habitatkomplex (UHK) ‚Gewerbegebiet Haid - Ost‘“.
- berchtoldkrass space&options, und GEO-NET Umweltconsulting GmbH. 2019. „Klimaanpassungskonzept - Ein Entwicklungskonzept für das Handlungsfeld ‚Hitze‘“.
- faktorgruen. 2023. „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung inkl. Kartierergebnisse Mauersegler, Bebauungsplan ‚Basler Landstraße 16‘“.
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH. 2021. „Klimaökologische Ersteinschätzung Projekt ‚Eckbereich Basler Landstraße / Am Mettweg‘ | Freiburg“.
- IUS Weisser & Ness. 2006. „Landschaftsplan 2020, Stadt Freiburg im Breisgau“.
- Regierungspräsidium Freiburg, und Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.). 2023. „GRB-Kartenviewer - Layer GeoLa - BK50, Bodenkundliche Einheiten“. <https://maps.lgrb-bw.de/>.