

Anlage zur Begründung

Bewertungsbogen der neu ausgewiesenen Fläche

**zur 10. Änderung
des Flächennutzungsplans
des Gemeindeverwaltungsverbands
"Oberes Renchtal"**

**für die Stadt Oppenau und
die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach**

**Fassung zur Veröffentlichung
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

Mai 2025

Städtebauliche und landschaftsökologische Bewertung der geplanten Flächenausweisung

Bewertungsbogen der Stadt Oppenau

Allgemeine Angaben

Stadt: Oppenau

Planungsstand:

L 1

Ortsteil: Lierbach

Nutzungsumwandlung, Neuausweisung

Beabsichtigte Nutzung:

Sonderbaufläche

Lage:

"Ferienwohnungen, Veranstaltungen,
Dauerwohnen"

Oberes Lierbachtal,
östlich der Landstraße (K 5370)

Grünfläche "Spielplatz"

Flächenbilanz:

S: ca. 0,90 ha

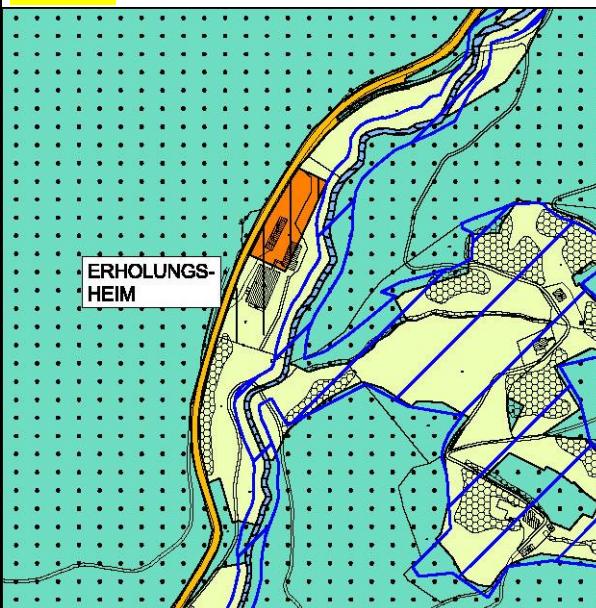
Derzeitige Nutzung:

GR: ca. 0,07 ha (Spielplatz)

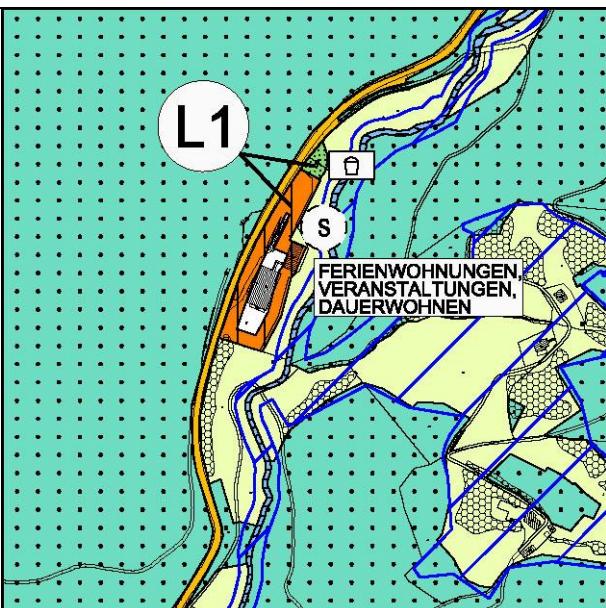
Sonderbaufläche "Erholungsheim" (ca. 0,44 ha)
Flächen für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan

Bestand



Planung



Rechtliche Vorgaben/ Übergeordnete Planungen

Vorgaben lt. Regionalplan

Schutzgebiete (BNatSchG; NatSchG; LWaldG)

FFH-Gebiet "Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau" (Nr. 7515342), direkt betroffen

Naturpark "Schwarzwald Mitte / Nord" (Nr. 7), direkt betroffen

Landschaftsschutzgebiet „Lierbachtal und Kniebisstraße“ (Nr.: 3.17.010), direkt betroffen

Offenlandbiotop "Gehölze im oberen Lierbachtal" (Nr.: 174153171004), direkt betroffen

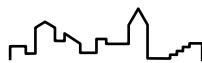
Waldbiotop "Lierbach SW Schliffkopf" (Nr.: 274153176234), direkt betroffen

Waldbiotop "Strukturreicher Waldbest. b. Wasserfallhotel" (Nr.: 274153176242), ca. 10 m entfernt

Schutzgebiete (WHG / WG; Hochwassergefahrenkarte)

Altlasten

keine bekannt



Städtebauliche Bewertung

Lage:

- nördlich des Ortsteils Lierbach an der Kreisstraße

Erschließung:

- über vorhandene Kreisstraße (K 5370) gegeben

Technische Ver- und Entsorgung:

- Abwasserentsorgung erfolgt über private Kleinkläranlage
- Wasserversorgung durch private Eigenwasserversorgung

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- Nähe zum FFH – Gebiet ist zu berücksichtigen
- Waldabstand ist zu berücksichtigen

Ortsbild / Einbindung:

- Durch die Sanierung und Umnutzung bereits bestehender Gebäude verändert sich das Ortsbild nicht.

Begründung:

Mit der Sanierung und Umnutzung wird Leerstand von bestehenden Gebäuden vermieden und die Nutzung für Ferienwohnungen und Veranstaltungen ermöglicht. Auf der Bebauungsplanebene wird planungsrechtlich gesichert, dass Dauerwohnen nur als Nachnutzung des Bestands zulässig ist.

Städtebauliche Bewertung:

geeignet

Fazit: Mit der Sanierung und Umnutzung bestehender Bebauung wird dem Leerstand **der bestehenden Gebäude** entgegengewirkt.

Mit der Umwandlung in eine Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen", werden Nutzungen wie Ferienwohnungen und Veranstaltungen ermöglicht. Um zu gewährleisten, dass keine darüber hinausgehende Wohnnutzung im Außenbereich entsteht, ist eine Steuerung auf Bebauungsplanebene erforderlich. Dauerwohnen soll nur in einem begrenzten Umfang (festgelegt durch einen max. Anteil in % an der Geschoßfläche) und als Nachnutzung des Bestands zugelassen werden.



Landschaftsökologische Bewertung

Luftbild	Gebietscharakteristik
	<ul style="list-style-type: none">- ehemaliges Erholungsheim mit Nebengebäuden und Stellplätzen im Lierbachtal- im Norden Kinderspielplatz- umgeben von Grünlandflächen- im Westen tangiert K 5370- im Osten verläuft der Lierbach mit Gehölzbestand

Bewertung der Schutzgüter

Fläche

- ca. 0,44 ha Sonderbaufläche "Erholungsheim" und angrenzend Fläche für die Landwirtschaft
- erschlossen durch tangierende Kreisstraße 5370
- im Außenbereich im Lierbachtal im LSG "Lierbachtal und Kniebisstraße"
- **mittlerer Bedeutung**

Klima / Luft

- vorherrschender Südostwind bzw. Nordostwind
- nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet (REKLISO mind. 15 m³/m²/h)
- gebildete Kalt- bzw. Frischluft mündet in die Haupteitbahn des Lierbachtals
- Vorbelastungen durch vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch die tangierende Kreisstraße
- **geringe Bedeutung** aufgrund Vorbelastungen

Boden

- Braunerde aus Paragneisschutt führenden Fließerden und Hangschutt
- Bewertung der Bodenfunktion nach der Arbeitshilfe "Bodenschutz 23" (LUBW) ergibt folgende Wertigkeit:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel
Filter- und Puffer für Schadstoffe:	gering
Sonderstandort für naturnahe Vegetation:	nicht gegeben

- Vorbelastungen durch vorhandene Bebauung und Versiegelung
- **geringe Bedeutung** aufgrund Vorbelastungen



Wasser

Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwassergeringleiters (GWG), der gebildet wird aus Paläozoikum (Kris-tallin), mit geringer Bedeutung für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.
- Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und Versiegelung

- **geringe Bedeutung**

Oberflächengewässer

- angrenzend Lierbach, Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, das nicht von der Planung tangiert wird
- Dreiersbächle, Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, das in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleibt

- **mittlere Bedeutung**

Flora / Fauna

Die Kartierung der Fläche ergab

- Gebäude, befestigte Flächen
- Grünflächen und Kinderspielplatz
- betroffenes Offenlandbiotop "Gehölze im oberen Lierbachtal" nicht vorhanden
- angrenzend Wiesen- und Waldfächen

- **geringe bis mittlere Bedeutung**

Aussagen zum Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beauftragt.

Der Gutachter kam in seiner saP vom 24.04.2024 zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan "Haus Wasserfall" der Stadt Oppenau zu rechnen ist.

- **mittleres Konfliktpotential**

Aussagen zu Natura 2000-Gebieten

- Natura 2000-Gebiet (Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau (Nr. 7515-342)) ist kleinflächig im Bereich des Lierbachs betroffen.

Mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde Bioplan Bühl, im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beauftragt.

Der Gutachter formulierte im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung vom 24.04.2024 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- Lebensraumtypen.

- **mittlere Betroffenheit**

Landschaftsbild

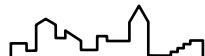
- ehemaliges Erholungsheim mit Nebengebäuden in landschaftlich reizvoller Lage im Lierbachtal
- Hauptgebäude sehr präsent und weithin sichtbar, direkt an Zufahrtsstrecke zu den Allerheiligen-Wasserfällen und zum Nationalpark Schwarzwald gelegen
- umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldfächen
- im Osten verläuft der Lierbach mit Ufergehölzen
- im Westen tangiert Kreisstraße 5370

- **hohe Bedeutung**

Mensch

- Gebäude im Außenbereich im Lierbachtal mit Sichtbeziehung ins Tal
- Erlebbarkeit der Fläche von der Kreisstraße (Zufahrt zu den Allerheiligen-Wasserfällen und zum Nationalpark Schwarzwald)
- besondere Erholungsfunktion in landschaftlich reizvoller Lage gegeben
- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) durch tangierende Kreisstraße in vernachlässigbarem Umfang

- **mittlere bis hohe Bedeutung**



Kulturgüter

L 1

Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

- **keine Betroffenheit**

Prognose bei Durchführung der Planung

- Nutzungsänderung im Außenbereich
- keine klimatischen Auswirkungen
- keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen
- keine Auswirkung auf die Grundwasserneubildungsrate
- keine Beeinträchtigung von ökologisch wertvollen Bereichen
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Lierbach (FFH-Fläche und Biotop)
- ggf. Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen bei Baumaßnahmen
- keine Veränderung des Landschaftsbildes im Lierbachtal
- keine Veränderung der Erholungsfunktion

Alternativenprüfung

Nullvariante

Die Fläche wäre weiterhin als Sonderbaufläche "Erholungsheim" mit angrenzender Landwirtschaftsfläche im Lierbachtal ausgewiesen. Somit würde der gegenwärtige Umweltzustand sich ggf. langfristig aufgrund der Nutzungsaufgabe als Erholungsheim verändern.

Planungsvarianten

Da eine Nutzung als Sonderbaufläche "Erholungsheim" auch zukünftig nicht realisierbar erscheint und vermieden werden soll, dass das Gebäude langsam im Lierbachtal verfällt, besteht nur durch Nutzungsänderung in einer Sonderbaufläche "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" die Möglichkeit eines Fortbestandes. Somit bestehen keine Alternativen zu der geplanten Nutzungsänderung.

Landschaftsökologische Bewertung:

geeignet

- Fazit:** Die Flächenausweisung wird als geeignet eingestuft, da bestehende Gebäude einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dadurch ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzzüge Klima, Boden, Wasser sowie Flora/Fauna und das Landschaftsbild. Bei Durchführung der im Rahmen des Bebauungsplans "Haus Wasserfall" festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist nicht mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch die geplante Flächenausweisung zu rechnen. Bei Umsetzung der im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung formulierten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen FFH-Lebensraumtypen.



Bewertungsbogen der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach

Allgemeine Angaben

Gemeinde: Bad Peterstal-Griesbach

Planungsstand:

Ortsteil: Bad Griesbach

Nutzungsänderung

Beabsichtigte Nutzung:

Lage:

Sonderbaufläche

südöstlich des Bahnhofs Bad Griesbach

"Natur-Camp"

Flächenbilanz:

Derzeitige Nutzung:

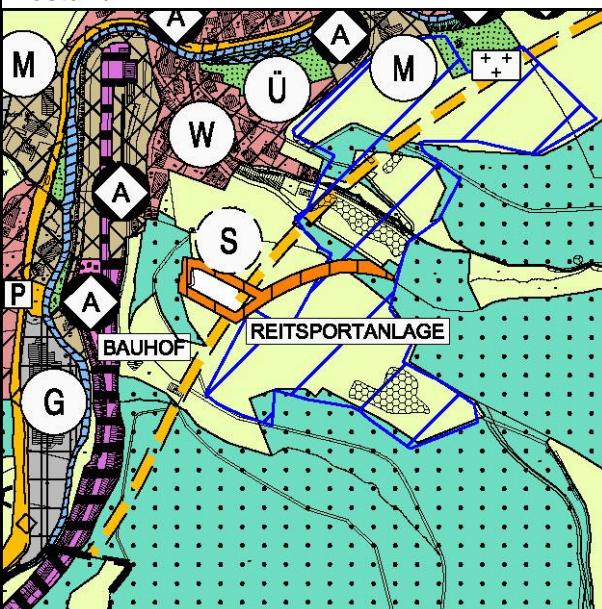
ca. 0,63 ha

Sonderbaufläche "Reitsportanlage", ca. 0,55 ha
Flächen für die Landwirtschaft

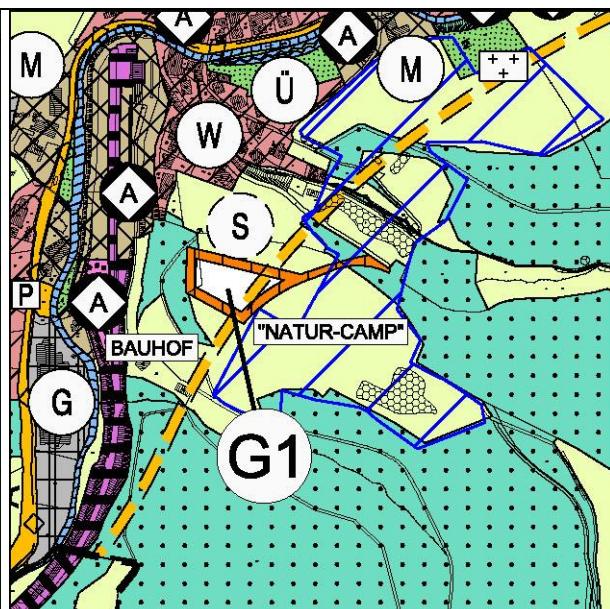
G 1

Flächennutzungsplan

Bestand



Planung



Rechtliche Vorgaben/ Übergeordnete Planungen

Vorgaben lt. Regionalplan

Schutzgebiete

(BNatSchG;
NatSchG; LWaldG)

FFH-Gebiet "Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau" (Nr. 7515342), liegt im Nordosten

FFH-Mähwiese "Magere Flachlandmähwiese O Heidenbühl" (Nr.: 6500031746154805), ca. 10 m entfernt

FFH-Mähwiese "Magere Flachland-Mähwiese im Heidenbühl IV" (Nr.: 6500031746154853), ca. 50 m entfernt

Naturpark "Schwarzwald Mitte / Nord" (Nr. 7), direkt betroffen
Offenlandbiotop "Magere Flachland-Mähwiese im Heidenbühl IV" (Nr.: 375153170160), ca. 50 m entfernt

Offenlandbiotop "Magerrasen Ackerköpfle SO Heidenbühl" (Nr.: 175153171782), ca. 10 m entfernt

Offenlandbiotop "Magere Flachlandmähwiese O Heidenbühl" (Nr.: 375153170070), ca. 10 m entfernt

Offenlandbiotop "Naßwiesenkomplex Emmersbächle W Kimmigseppen Hof" (Nr.: 175153171681), ca. 65 m entfernt

Offenlandbiotop "Auwaldstreifen Emmersbächle W Kimmigseppen Hof" (Nr.: 17515317168), ca. 50 m entfernt

Schutzgebiete (WHG / WG; Hochwassergefahrenkarte)

Altlasten

- keine bekannt



G 1

Städtebauliche Bewertung

Lage:

- südöstlich der Ortslage

Erschließung:

- über vorhandene Straße "Thomasberg" und Wirtschaftsweg gegeben

Technische Ver- und Entsorgung:

- Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist geplant.
- Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist geplant.

Nutzungskonflikte / Immissionen:

- südlich angrenzende FFH - Fläche ist zu berücksichtigen

Ortsbild / Einbindung:

- Die geplante Bebauung/Nutzung hat keine Auswirkungen auf das Ortsbild.

Begründung:

- Geplante Einrichtung mit ÖPNV-Konzept, dadurch geringes Verkehrsaufkommen
- Nutzung vorhandener, nicht mehr genutzter Anlagen
- Stärkung der touristischen Infrastruktur

Städtebauliche Bewertung:

geeignet

Fazit: Mit der Umnutzung der bereits vorhandenen Anlagen des ehemaligen Reitsportgeländes wird teilweise einer Neuversiegelung entgegengewirkt. Mit der räumlichen Nähe zum Bahnhof kann an diesem Standort ein Beitrag zum touristischen Freizeit-Angebot geleistet werden, welches nur für ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen sorgt.



Landschaftsökologische Bewertung

Luftbild	Gebietscharakteristik
	<ul style="list-style-type: none">- Reitplatz mit Nebenflächen und diversen Schuppen- Grünland mit einzelnen Obstbäumen in Hanglage- Wirtschaftsweg als Zufahrt- im Westen kleines Wäldchen- im Süden und Norden angrenzend Grünlandflächen- im Osten angrenzend Grünland bzw. Wald

Bewertung der Schutzgüter

Fläche

- ca. 0,63 ha Sonderbaufläche "Reitsportanlage" und Fläche für die Landwirtschaft
- erschlossen über Straße "Thomasberg" und Wirtschaftsweg
- ehemaliger Reitplatz mit angrenzenden Grünlandflächen
- **mittlerer Bedeutung**

Klima / Luft

- vorherrschender Südwind
- siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet (REKLISO mind. 15 m³/m²/h)
- mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima (LRP 2013)
- gebildete Kalt- bzw. Frischluft mündet in die Hauptleitbahn des Renchtals und hat positive Auswirkung auf Siedlungsfläche im Tal
- Vorbelastungen nicht vorhanden
- **hohe Bedeutung**

Boden

- Braunerde, Ranker-Braunerde, Braunerde-Ranker und Ranker aus Paragneis und Magmatit aus Paragneisschutt führenden Fließerden und Hangschutt
- Bewertung der Bodenfunktion nach der Arbeitshilfe "Bodenschutz 23" (LUBW) ergibt folgende Wertigkeit:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	gering-mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	gering
Filter- und Puffer für Schadstoffe:	gering- mittel
Sonderstandort für naturnahe Vegetation:	hoch

- **geringe Bedeutung**



Wasser

Grundwasser

- Fläche im Bereich eines Grundwassergeringleiters (GWG), der gebildet wird aus Paläozoikum (Kris-tallin), mit geringer Bedeutung für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.
- Vorbelastungen nicht vorhanden

- **geringe Bedeutung**

Oberflächengewässer

- nicht vorhanden
- **geringe Bedeutung**

Flora / Fauna

Die Kartierung der Fläche ergab

- Reitplatz mit Nebenflächen und diversen Schuppen
- Wiesenfläche in Hanglage mit einzelnen Obstbäumen
- Wäldchen (hauptsächlich Rotbuche)
- Zufahrt (Wirtschaftsweg) in wassergeb. Decke

- **mittlere Bedeutung**

Aussagen zum Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde Bioplan Bühl, im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beauftragt. Der Gutachter kam in seiner Abschätzung vom 22.03.2024 zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet wird.

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beauftragt. Der Gutachter kam in seiner saP vom 25.04.2025 zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen nicht mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan "Survival-Camp" der Gemeinde Bad Peter-stal-Griesbach zu rechnen ist.

- **mittleres Konfliktpotential**

Aussagen zu Natura 2000-Gebieten

- Natura 2000-Gebiet (Nördlicher Talschwarzwald bei Oppenau (Nr. 7515-342)) befindet sich in räum-licher Nähe bzw. wird kleinflächig betroffen

Mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde Bioplan Bühl, im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beauftragt.

Der Gutachter formulierte im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung vom 25.02.2025 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- Lebensraumtypen.

- **mittlere Betroffenheit**

Landschaftsbild

- Grünlandfläche auf einem Höhenrücken mit landschaftstypischen und prägenden Obstbäumen
- Reitplatz mit Nebenflächen und diversen Schuppen
- umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald
- im Norden in geringer Entfernung Emmersbachtal mit Bebauung an der Straße "Am Ackerkopfle"

- **hohe Bedeutung**

Mensch

- Reitplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche am Siedlungsrand
- Erlebbarkeit der Fläche von angrenzendem Wirtschaftsweg
- Erholungsfunktion insbesondere durch Reitplatznutzung gegeben
- Sichtbeziehung ins Tal zur Ortslage in Richtung Bahnhof
- Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) nicht vorhanden

- **mittlere bis hohe Bedeutung**

G 1

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Bereich der Flächenausweisung nicht vorhanden.

- **keine Betroffenheit**

Prognose bei Durchführung der Planung

- Nutzungssänderung der Sonderbaufläche im Außenbereich und kleinflächig Verlust von Landwirtschaftsfläche in Hanglage
- keine klimatischen Auswirkungen
- keine wesentlichen Auswirkungen auf Bodenfunktionen
- keine Auswirkungen auf Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Verlust einer kleinen Grünlandfläche mit Obstbäumen mit mittlerer Wertigkeit
- ggf. Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes am Ortsrand insbesondere durch Zelte
- Beeinträchtigung durch Zunahme von Verkehr und den damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie ggf. durch Freizeitlärm

Alternativenprüfung

Nullvariante

Da die Nutzung "Reitsportanlage" aufgegeben wurde, würde langfristig der ehemalige Sandplatz in ein Sukzessionsstadium übergehen. Die angrenzenden Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland mit Obstbaumbeständen genutzt werden. Somit würde der gegenwärtige Umweltzustand sich geringfügig verändern.

Planungsvarianten

Da die bisherige Nutzung aufgegeben wurde, erscheint es zweckmäßig eine andere Sonderbauflächen-nutzung zukünftig durchzuführen. Der derzeitige Zustand wird damit größtenteils erhalten.

Landschaftsökologische Bewertung:

geeignet

Fazit: Die Flächenausweisung wird als geeignet eingestuft, da durch eine Umwidmung der Sonderbaufläche in "Natur Camp" eine zukünftige Nutzung sichergestellt werden kann. Dadurch ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Schutzwerte Klima, Boden, Wasser. Die Schutzwerte Fauna/Flora und Landschaftsbild verändern sich geringfügig.

Bei Durchführung der im Rahmen des Bebauungsplans "Survival-Camp" festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist nicht mit einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG durch die Flächenausweisung zu rechnen.

Bei Umsetzung der im Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung formulierten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen FFH-Lebensraumtypen.

H:\Daten\Oppenau\FNP 10. Änd (Haus Wasserfall-Survival-Camp)\Texte\103Bew05_10. Änd FNP Oppenau.docx